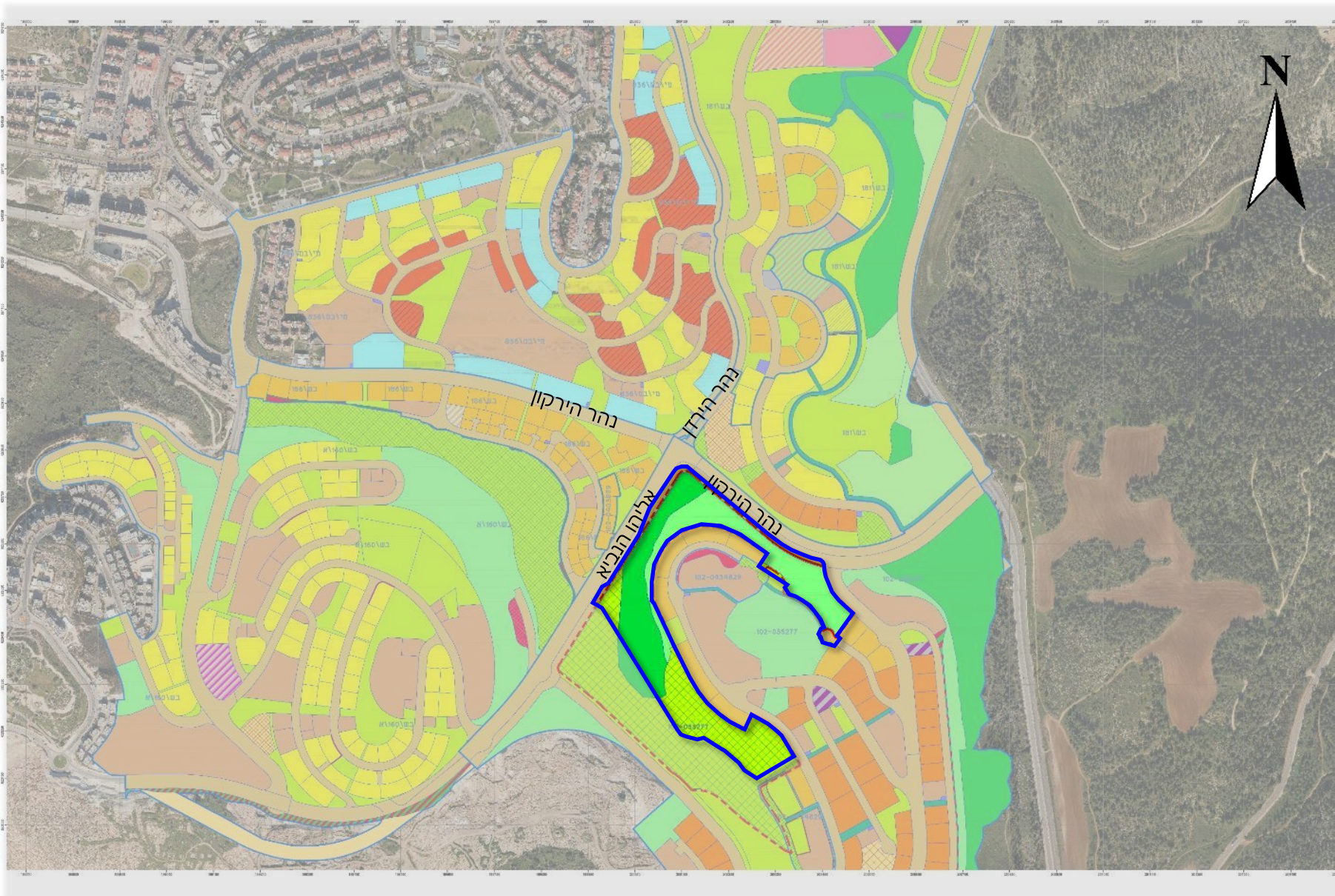


# הקשר מרחבי

מרחב הבדיקה ממוקם  
בצומת הרחובות נהר  
הירקון, נהר הירדן ואליהו  
הנביא.  
כל "רביע" מתפקד כשכונה  
עצמאית עם מערכת תנועה  
פנימית וללא התייחסות  
לצומת ולרחובות הראשיים.  
תחום התכנון מיועד במצב  
המאושר לשטחים פתוחים.

תחום שטח לתכנון:







# פרוגרמה: עיבוי שכונה ה' 1 עיבוי שכונת המשקפיים

בסמוך לשטח התכנית "שלנו"  
מקודמות 2 תוכניות:

1. הרחבה נוספת לשכונה ה'  
1
2. הרחבת שכונת  
המשקפיים (שכונה  
סמוכה.

עורך הפרוגרמה, בנימין וויל,  
קבע כי לא ניתן לצפות את אופי  
האוכלוסייה ולכן יש לתכנן עבור  
שני מצבים: א. אוכלוסייה  
כללית  
ב. אוכלוסייה חרדית

מכאן, הגענו למסקנה שיש לאמץ במפתחות הבסיס של הפרוגרמות עבור ההפרשות לשטחי ציבור  
במתחמי התכנון השונים, נתונים דמוגרפיים שיתנו מענה לחלופות אכלוס שונות באופן מכליל. לצורך  
כך, המלצנו לאמץ עבור התכנון הראשי של השכונה – על מתחמיה השונים – נתון המזוהה בדרך-כלל  
עם המגזר הדתי-לאומי: גודל משפחה ממוצע של 4.3 נפשות, שנתון לגילאי חינוך של 2.8% (זאת,  
בשונה מהנתונים של 3.9, 2.5% כפי שהונהג בתכנון השכונה עד עכשיו), ובמקביל תכנון מאפשר לחלופה  
של אכלוס חרדי: גודל משפחה ממוצע של 5.5 נפשות, שנתון לגילאי חינוך של 3.2% [נציין שנתונים  
אלה זהים למפתחות הבסיס המשמשים את הפרוגרמה עבור התכנון בשכונת ה'2 החדשה].

# פרוגרמה:

## עיבוי שכונה ה' 1 עיבוי שכונת המשקפיים

הוכנו 2 פרוגרמות כנ"ל.

מגרשים מסויימים מתוכננים

בייעוד משולב- מגורים ומבני

ציבור.

מגרשים אלה לא משווקין

בשלב ראשון.

במקרה והשכונה תאוכלס

באוכלוסייה כללית- מגרשים

אלה ישווקו למגורים.

במקרה והשכונה תאוכלס

באוכלוסייה חרדית- מגרשים

אלה לא ישווקו וישמשו למבני

ציבור.

בבימין וייל – מחקר והדרכה (תבסן עיחוי)

טיטוא – גרסה מס' 3.0

תאריך: 2 מאי 2023

י"א אייר תשפ"ג

בית שמש מזרח – פרוגרמה לשטחי ציבור

א. פרוגרמה למתחמים 1,2,3 – עיבוי לשכונת "המשקפיים" – חלופה לאבולוס כללי

סה"כ יחיד: 1,820  
גודל משפחה: 4.3  
סה"כ אוכלוסייה: 7,826  
גודל שנתון: 2.8%  
מספר ילדים בשנתון: 219

המוסד	מספר כיתות	מספר מוסדות	שטח מגרש [דגם C]	סה"כ שטח בדונם	הערות
מעונות יום	11	4	1.0	4.0	כל המוסדות משולבים עם בתי כנסת
מוסדות חינוך חובה:					
גני ילדים	21	7	1.5	-	כל המוסדות משולבים במבני מגורים
בייס יסודי (6 שנות)	48	2	5.4	10.8	כל בייס 18 כיתות
בייס תיכון (6 שנות)	48	2	9.6	19.2	כל בייס 24 כיתות
בייס לימוד מיוחד	7	-	-	-	אין סף כניסה, גם עבור כל המתחמים בשכונת המרחצאות
מוסדות נוספים (ציבוריים)					
בתי כנסת		12	0.5	3.0	מחצית בתי הכנסת משולבים מעל למעונות יום (4) ובמבנה מסחרי (2)
מקווה נשים		2	0.5	1.0	
תחנה לאם ולילד		1	-	-	משולב מעל למקווה
אגף קהילתי		1	-	-	500 מ"ר באגף קהילתי בבית ספר
מועדון נוער		2	-	-	משולב בבייס תיכון / בשצ"פ
לשכת רווחה		1	-	-	משולב מעל למקווה
מגרש רורבי		1-2	1.5-2.5	[2.6]	לרוב משולב במגורים/לא נכלל
מגרש כלל עירוני		1-2	2.5-4.5	[3.9]	מחוץ לשכונה
מסחר / מוסדות סחירים					
מסחר מפורז		3-4		1,600 מ"ר מבונה	בחזיתות מסחריות
מסחר מרוכז		1		2,300 מ"ר מבונה	במקד מסחרי, מומקל למקס סמוך לצומת בנליסה הדרומית למתחם
שירותי בריאות		1		1,000 מ"ר מבונה	משולב במקד המסחרי (ק"ג)
שצ"פים (לפי חישוב של 7 מ"ר לנפש)					
סף הבית: גינות קטנות		5-10	2.5-5.0	23.5	
פארק שכונתי		1		15.7	
פארק רובעי		1		15.7	מחוץ לשכונה
מגרשי ספורט		-	-	-	משולבים בבתי הספר

שטחי מוסדות הציבור (שטח חום) מסתכמים ב-41.6 דונם, שטחי שצ"פ מסתכמים ב-39.2 דונם

בבימין וייל – מחקר והדרכה (תבסן עיחוי)

טיטוא – גרסה מס' 3.0

תאריך: 2 מאי 2023

י"א אייר תשפ"ג

בית שמש מזרח – פרוגרמה לשטחי ציבור

א. פרוגרמה למתחמים 1,2,3 – עיבוי לשכונת "המשקפיים" – חלופה לאבולוס חרדי

סה"כ יחיד: 1,550  
גודל משפחה: 5.5  
סה"כ אוכלוסייה: 8,525  
גודל שנתון: 3.2%  
מספר ילדים בשנתון: 273 - מזה: 136 בנות, 136 בנים

המוסד	מספר כיתות	מספר מוסדות	שטח מגרש [דגם C]	סה"כ שטח בדונם	הערות
מעונות יום	14	5	1.0	5.0	כל המוסדות משולבים עם בתי כנסת
מוסדות חינוך חובה:					
גני ילדים	15	7	1.5	-	כל המוסדות משולבים במבני מגורים
בייס יסודי בנות (8 שנות)	40	1	7.2	7.2	בייס 24 כיתות
בייס יסודי בנות (4 שנות)	20	1	4.8	4.8	בייס 16 כיתות
גני ילדים בנים (2 שנות)	12	1	4.8	4.8	בייס 12 כיתות
יחיד בנים (תינית) (9 שנות)	54	2	9.3	18.6	כל מוסד תינית 33 כיתות
יחיד בנים (ישיקה) (4 שנות)	24	2	3.6	7.2	כל מוסד 12 כיתות
בייס לימוד מיוחד	9	-	-	-	אין סף כניסה, גם עבור כל המתחמים בשכונת המרחצאות
מוסדות נוספים (ציבוריים)					
בתי כנסת		15	0.5	3.0	מחצית בתי הכנסת משולבים מעל למעונות יום (5) ובמבנה מסחרי (2)
מקווה נשים		2	0.5	1.0	
תחנה לאם ולילד		1	-	-	משולב מעל למקווה
אגף קהילתי		1	-	-	500 מ"ר באגף קהילתי בבית ספר
מועדון נוער		2	-	-	משולב בבייס תיכון / בשצ"פ
לשכת רווחה		1	-	-	משולב מעל למקווה
מגרש רורבי		1-2	1.5-2.5	[2.8]	לרוב משולב במגורים/לא נכלל
מגרש כלל עירוני		1-2	2.5-4.5	[4.3]	מחוץ לשכונה
מסחר / מוסדות סחירים					
מסחר מפורז		3-4		1,700 מ"ר מבונה	בחזיתות מסחריות
מסחר מרוכז		1		2,600 מ"ר מבונה	במקד מסחרי, מומקל למקס סמוך לצומת בנליסה הדרומית למתחם
שירותי בריאות		1		1,000 מ"ר מבונה	משולב במקד המסחרי (ק"ג)
שצ"פים (לפי חישוב של 7 מ"ר לנפש)					
סף הבית: גינות קטנות		5-10	2.5-5.0	25.6	
פארק שכונתי		1		17.1	
פארק רובעי		1		17.1	מחוץ לשכונה
מגרשי ספורט		-	-	-	משולבים בבתי הספר

שטחי מוסדות הציבור (שטח חום) מסתכמים ב-56.3 דונם, שטחי שצ"פ מסתכמים ב-42.7 דונם



## פרוגרמה לאוכלוסייה כללית:

הנחות יסוד:

830 יח"ד

גודל משק בית ממוצע: 4.3 נפשות

גודל אוכלוסייה: 3,569 נפש

שיעור שנתון 2.8%

מס' ילדים בשנתון: 100

4 כיתות בשנתון

9 כיתות מעון יום

10 כיתות גנ"

בי"ס יסודי 24 כיתות

מועדון נוער- משולב במבנה בית הספר

2 בתי כנסת- מעל גנ"י ומעון יום

## פרוגרמה לאוכלוסייה חרדית:

הנחות יסוד:

680 יח"ד

גודל משק בית ממוצע: 5.5 נפשות

גודל אוכלוסייה: 3,740 נפש

שיעור שנתון 3.2%

מס' ילדים בשנתון: 120

4 כיתות בשנתון

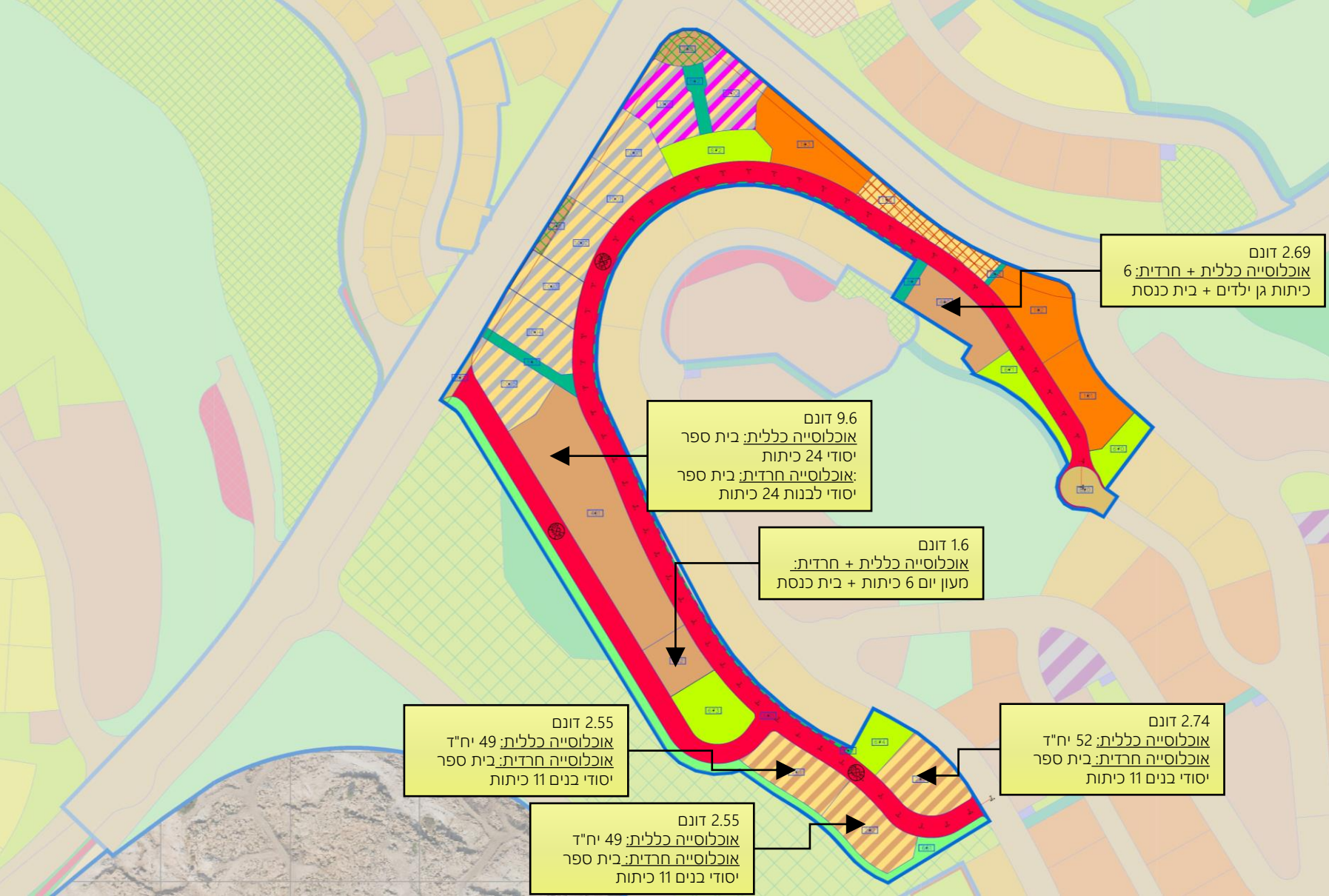
9 כיתות מעון יום

6 כיתות גנ"י, 6 כיתות גנ"י בנות (סה"כ 12)

בי"ס יסודי בנות 24 כיתות (18)

בית ספר יסודי בנים 33 (27) כיתות (11\*3)

בתי כנסת- מעל גנ"י ומעון יום ובהפרשות מבנות





## סכימת תנועה

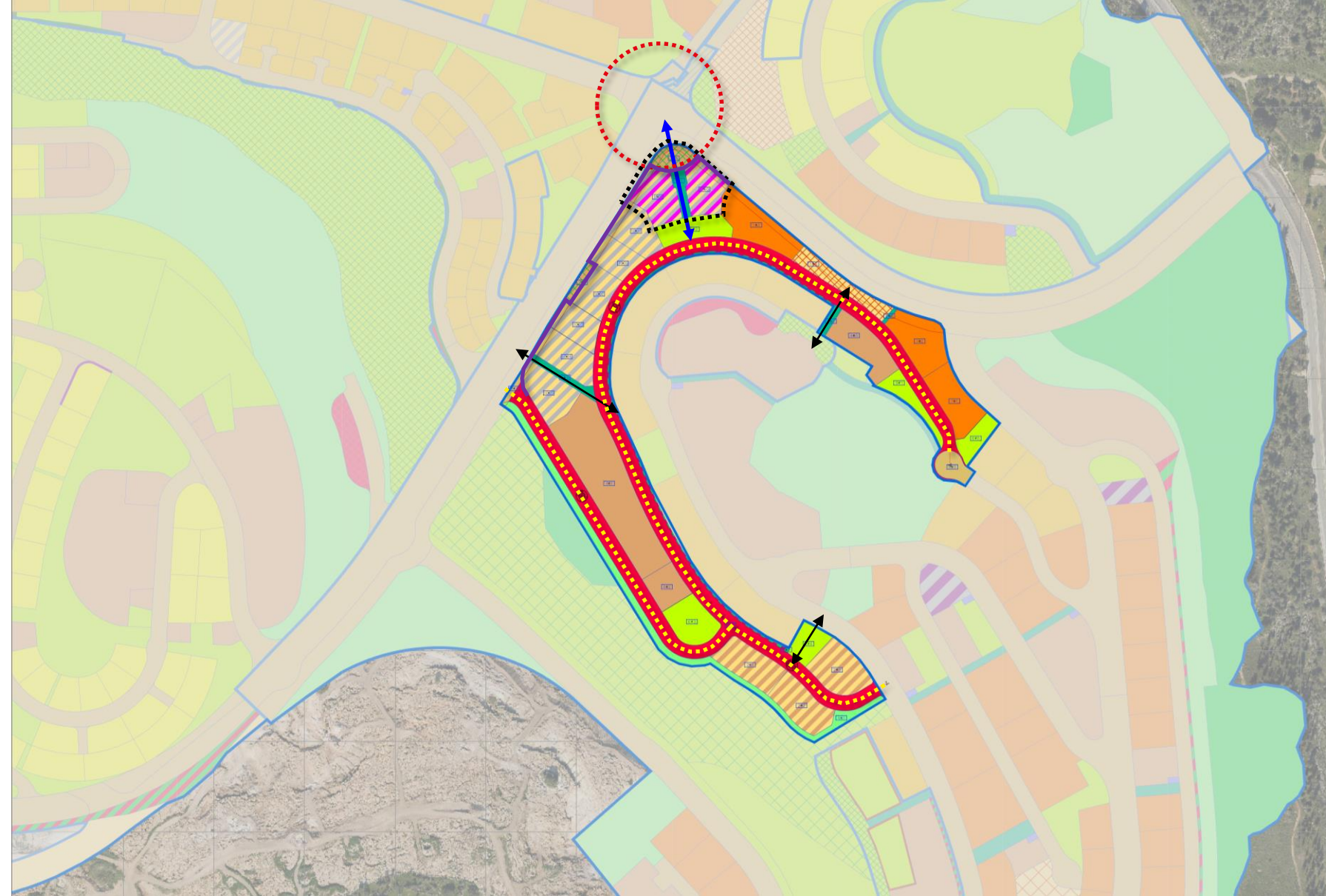
1. בתיאום עם צבי ירס, מתכנן התנועה של בית שמש, זכות הדרך של כבישים 3 ו-6 צומצמה בכ- 7-10 מ'.  
2. סכימת התנועה מבוססת על רחוב מעגלי המתחבר לרשת הקיימת בשני מקומות. בנוסף- מוצע חיבור חדש מכביש 6





# תנועתיות - עקרונות תכנון

1. תנועה: תנועה מעגלית +  
הוספת חיבור לשכונה  
התייחסות לצומת- כיכר
2. עירונית, ממשיכה  
התייחסות דומה ברביעים  
הנוספים של הצומת
3. חיבור השכונה לכיכר  
העירונית- מדרגות +  
מעלית
4. חזית מסחרית לכיוון רח'  
אליהו הנביא
5. בינוי אינטנסיבי בצומת
6. עירוב שימושים- הפרדה  
בין מגורים למסחר  
ותעסוקה
7. קישוריות - מעברים  
להולכי רגל



# סכמת שצ"פים ומרחקי הליכה

מקרא:

רדיוס מרחקי הליכה בין שצ"פים

כיכר עירונית

שצ"פ בפיתוח אינסנסיבי

שצ"פ בפיתוח אקסטנסיבי

מעבר ציבורי

שצ"פים הו



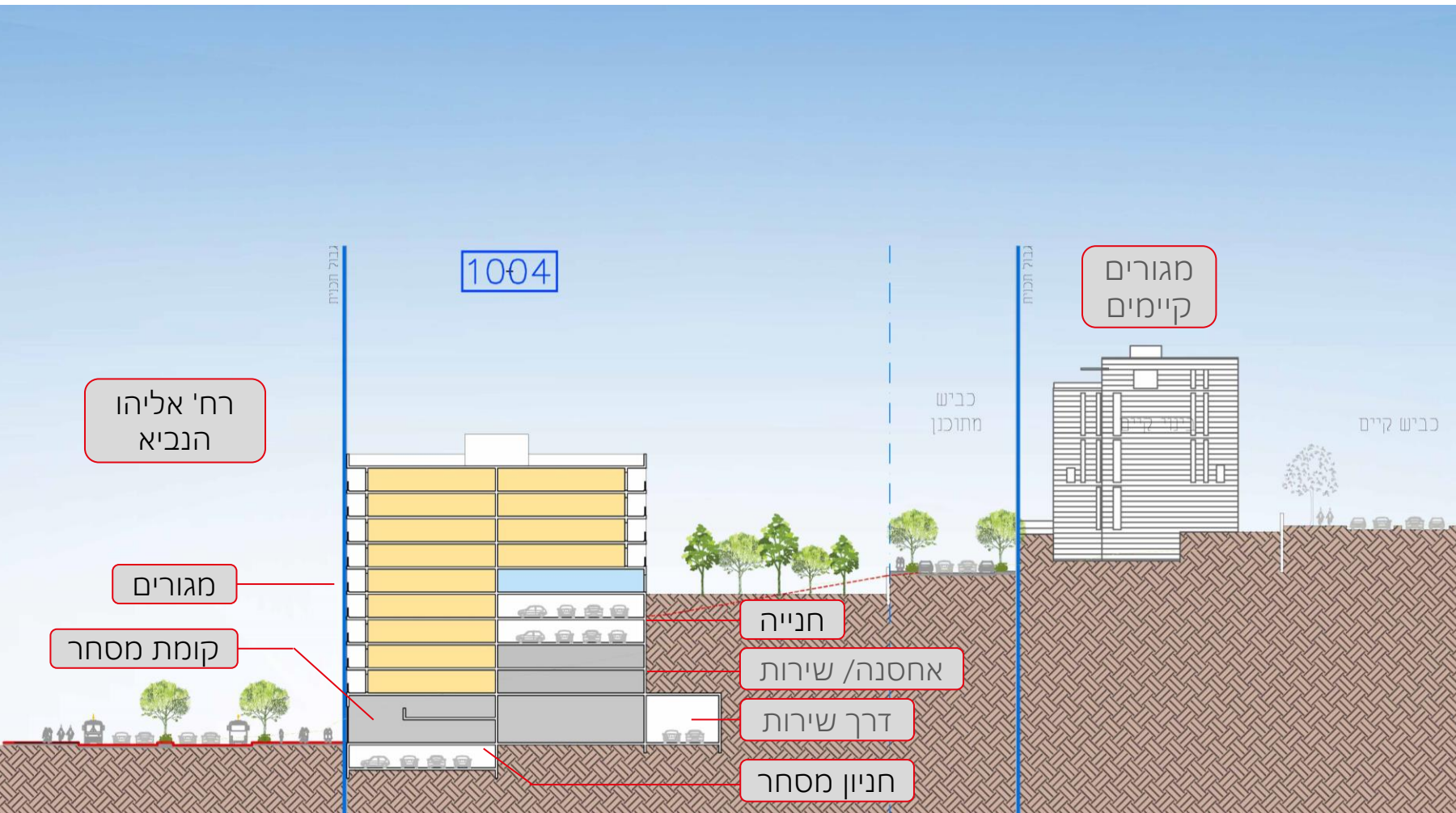


# תוכנית בינוי ופיתוח





# חתך מבנה טיפוסי על הרחוב





# עקרונות בינוי



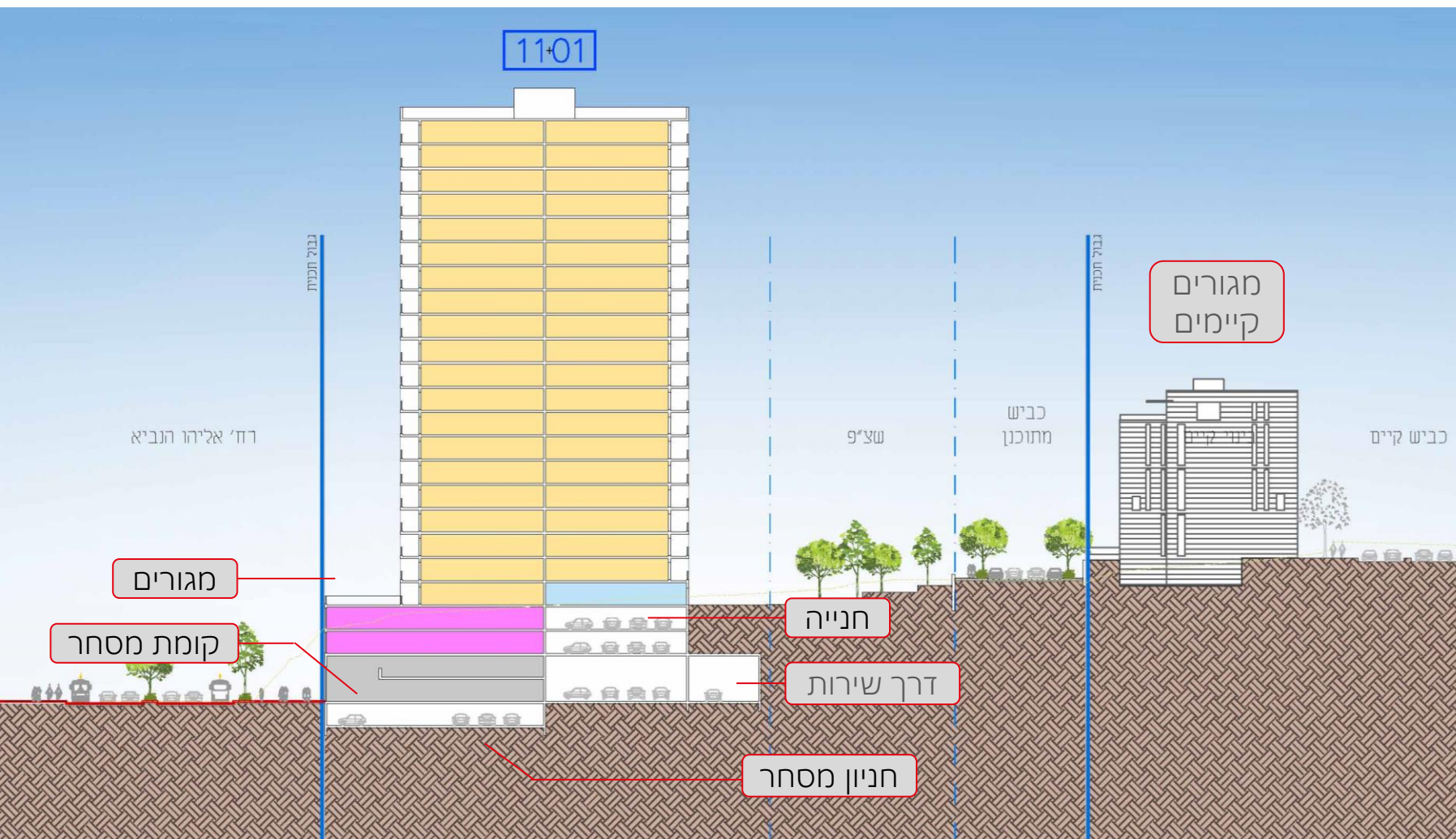


בינוי באזור הצומת



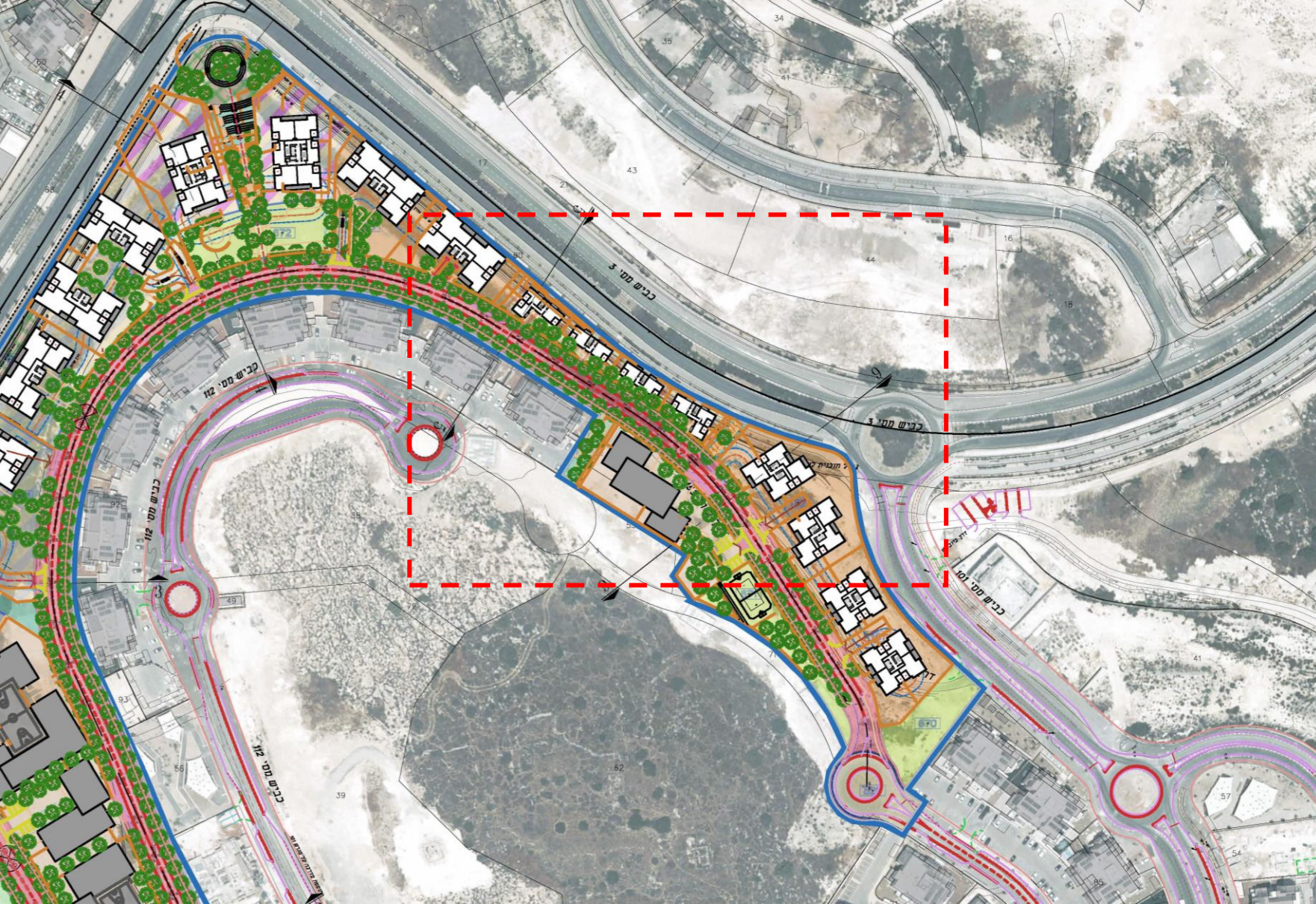


# חתך מבנה טיפוסי על הרחוב





בינוי לאורך רח' נהר  
הירקון  
(כביש 3)





## חתך מבנה טיפוסי על הרחוב

